

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/7170

siehe dazu auch Umdruck 18/2110

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
Innen- und Rechtsausschuss  
z. H. Vorsitzende Frau Barbara Ostmeier  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel  
Per Email: Innenausschuss@landtag.ltsh.de



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

**Haus & Grund Schleswig-Holstein**  
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111  
Unser Zeichen bž-tr  
Datum 05.01.2017

**Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung von Dauerwohnraum (Wohnraumsicherungs-**  
**gesetz)**

Gesetzentwurf der Fraktion der PIRATEN - Drucksache 18/2108

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Ostmeier,  
sehr geehrte Abgeordnete,

wir danken Ihnen für die Ihrerseits eingeräumte Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 67.000 Mitglieder. Von den rund 1.431.000 Wohnungen in Schleswig-Holstein befinden sich rund 430.000 im Eigentum privater Kleinvermieter. Das sind über 60 % der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen rund 704.000 Mietwohnungen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein engagiert sich unter anderem im Klimapakt, der Offensive für bezahlbares Wohnen und dem Flüchtlingspakt.

Wir lehnen den Gesetzentwurf ab.

Insofern hat sich an unserer Stellungnahme vom 28.11.2013 (Umdruck 18/2110, Anlage) zu den damaligen Anträgen der Fraktion der PIRATEN (Landtagsdrucksache 18/899 und 18/1049), die eine nahezu identische Zielrichtung hatten, nichts geändert.

Bei dem Gesetzentwurf geht es um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum - insbesondere auf der Insel Sylt.

Bürokratie - und um nichts anderes handelt es sich bei dem Gesetzentwurf - schafft nicht eine weitere Wohnung, ganz unabhängig davon, wie bezahlbar definiert wird.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss das Angebot an Wohnraum insgesamt erhöht werden. Dies kann im Wesentlichen nur durch Neubau oder Ausbau im Bestand - wie zum Beispiel Dachgeschossausbau - erreicht werden. Dabei ist es zunächst gleichgültig, ob selbstgenutz-

tes Eigentum, frei finanzierte Mietwohnungen oder sozialer Wohnungsbau entstehen. Aufgrund des sogenannten "Sichereffekts" machen auch neue Eigenheime innerhalb kurzer Zeit preiswertere Mietwohnungen für Durchschnitts- oder Geringverdiener frei (vgl. Studie des Instituts "empirica" vom 01.06.2016 <sup>1</sup>). Die Probleme beim Neubau - Baukosten, Bauland, hohe Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein - sind bekannt und müssen an dieser Stelle nicht vertieft werden.

Der Gesetzentwurf ist zudem überflüssig. Die Kommunen können Dauerwohnraum bereits jetzt durch städtebauliche Erhaltungssatzungen nach § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) schützen.

Historisch hat sich die Zweckentfremdungsverordnung - und um nichts anderes handelt es sich beim dem Gesetzentwurf - nicht bewährt. Eine derartige Regelung existierte in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2000. Auf Betreiben der Kommunen ist diese wieder abgeschafft worden. Eine Zweckentfremdungsverordnung zieht einen hohen bürokratischen Aufwand nach sich, den die Kommunen als zuständige Ordnungsbehörden nicht leisten können. Ordnungsrecht, das mangels personeller Kapazitäten nicht umgesetzt werden kann, ist nutzlos und damit überflüssig. Darüber hinaus droht die Gefahr, dass Kommunen - wie bei der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung - aus rein politischen Gründen Satzungen nach dem beantragten Gesetz fordern und ggf. auch beschließen, da Kommunalwahlen vor der Tür (2018) stehen. Dabei wäre beispielsweise in Kiel die Mietpreisbremse ohne das Votum der Ratsversammlung nicht eingeführt worden, da die Marktdaten allein für eine Begründung nach dem Punktesystem der Mietpreisverordnung nicht ausgereicht hätten.

Wir halten es des Weiteren für bedenklich, eine landesweite Regelung zu schaffen, die selbst nach der Begründung der Antragsteller nahezu ausschließlich die Insel Sylt betrifft. Hier hat das Land mit der sozialen Wohnraumförderung bereits Maßnahmen ergriffen, die erfolgsversprechender sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die beabsichtigte Regelung stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers dar, die wir für unverhältnismäßig halten, da sie, wie zuvor ausgeführt, lediglich punktuell die Insel Sylt und nicht ganz Schleswig-Holstein betrifft. Des Weiteren könnte der Eigentümer Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und diese veräußern. Erfahrungsgemäß würden in touristisch attraktiven Regionen diese Immobilien als Zweitwohnungen erworben und stünden dem Wohnungsmarkt vor Ort nicht zur Verfügung.

Schließlich dürfte es in einem Tourismusland wie Schleswig-Holstein gewollt sein, das Immobilieneigentümer Ferienwohnungen für Touristen zur Unterkunft anbieten. Dies sorgt für ein heterogenes Angebot an Unterkünften. Das ist städtebaulich attraktiver als große Hotelblöcke, in denen in anderen Ländern die Touristen untergebracht werden. Das dürfte insbesondere auf den Nordseeinseln nicht Ziel der Landesplanung sein. Ansonsten wäre das einzigartige und damit für Touristen so attraktive Flair gefährdet.

---

<sup>1</sup> [http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf)

Aus unserer Sicht haben wir - gemeinsam mit den übrigen wohnungswirtschaftlichen Verbänden - in der Offensive für bezahlbares Wohnen Kriterien erarbeitet, die es ermöglichen würden, im Neubau und im Aus- bzw. Umbau des Gebäudebestands kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Zusätzliche bürokratische Regelungen, wie die hier beantragte, wären diesem Ziel abträglich.

Sollte es im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zu einer Anhörung im Ausschuss kommen, sind wir gern bereit, unseren Standpunkt näher vorzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexander Blažek'.

Alexander Blažek